

海安市人民政府办公室文件

海政办发〔2019〕130号

市政府办公室印发关于进一步规范市直行政事业单位经营性资产租赁工作的通知

各区管委会，各镇人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《关于进一步规范市直行政事业单位经营性资产租赁工作的通知》已经市政府研究同意，现予印发，请遵照执行。

海安市人民政府办公室

2019年8月23日

关于进一步规范市直行政事业单位 经营性资产租赁工作的通知

为进一步加强国有资产监管，规范国有资产出租行为，维护国有资产安全和权益，实现国有资产保值增值，根据政府办《关于印发海安县行政事业单位国有资产管理办法的通知》（海政办发〔2012〕137号）、《关于规范县直行政事业单位经营性资产租赁和闲置资产拍卖工作的通知》（海政办发〔2006〕88号）、《县政府办公室关于印发海安县国有产权交易管理办法的通知》（海政办发〔2013〕6号）等文件要求，结合我市实际，现就进一步规范经营性资产租赁管理工作有关事项通知如下。

一、管理机构及职责

各部门、各单位经营性资产的租赁工作，在市国资办的统一指导下，按照“公平、公正、公开”的原则，对社会实行公开拍租、竞价租赁。市国资办负责市本级经营性资产租赁业务的指导与监督，做好资产出租事项的审批；主管部门负责本部门所属行政事业单位经营性资产租赁事项的审核，监督检查所属单位经营性资产管理情况、租金收取情况，确保资产安全完整；资产管理责任单位（包括产权单位以及受国资办委托代管资产的市级机关事务服务中心）具体负责经营性资产租赁的日常管理，包括：办理资产租赁审批手续；组织签订租赁合同，对合同的执行情况进行监督检查；收取租金并解缴国资办；登

记经营性资产台账；收取水电费；属于责任范围内的资产日常维修管护；安全生产监督管理以及文明城市、卫生城市创建工作等。

部分单位经营性资产(闲置资产)，经市国资办同意，日常管理权移交市级机关事务服务中心的，资产会计核算原则上仍由原产权单位核算，直至该资产处置变现或纳入规划拆除等。

二、资产出租程序及要求

1. 国有资产出租需报主管部门审核国资办审批。原已出租的资产，资产管理责任单位在租赁合同到期前一个半月向国资办提出申请，提交《海安市市直行政事业单位经营性资产租赁审批表》(附件 1)；单位同意国有资产出租的会议记录复印件等(加盖公章)；原租赁年租金及租金收缴情况、周边店铺单位面积租金水平情况或租金评估报告等材料。

2. 经营性资产租赁采取无起点公开拍租。根据《关于 2018 年执行〈南通市公共资源交易目录〉的通知》(海公管办〔2018〕3 号)精神，国有及国有控股企业的房屋出租，年租金起拍价 5 万元(含)以上或营业用房建筑面积大于 40 平方米、居住用房建筑面积大于 100 平方米的房屋租赁，由市公共资源交易中心组织有资质的拍卖中介机构实施。凡低于以上限额的，由市国资办组织有资质的拍卖中介机构实施。

3. 经营性国有资产租赁期限原则上为 3 年，针对经营性资产的特点，对一次性投资较大的，根据资产管理责任单位申请，经国资办批准后可适当延长租赁期限，但最长不超过 5 年。

4. 经营性资产的拍租，采取底价竞价公开竞拍的方式。底价确定方式包括：(1)以周边或相邻经营性资产的租金水平为参考；(2)以该经营性资产上一轮拍租租金水平结合调整系数为参考；(3)无参考价的，以租金评估价为参考。

5. 根据市政府确定的建设规划，对于已纳入动迁规划且 2 年内需拆除的到期经营性资产，在承租人书面承诺配合拆迁工作的前提下，经市国资办审批后可不进行公开拍租，租金在原租金基础上递增 10%，续签租赁合同；根据拆迁进度的需要，可随时终止合同，对多收的租金按实退还；对已启动拆迁程序范围内的经营性用房，到期一律不得续租。

6. 资产管理责任单位及时与承租人签订房屋租赁合同，合同中应明确，所有经营性资产按照现状出租。承租期内承租人因自身经营需要进行的装饰装修，应得到出租人书面同意，承租期满后，出租人不作任何补偿，除可移动物品清场搬离外，地面、墙面、门窗及不可移动装修均不得破坏或拆除，否则扣除履约保证金。合同起始日期按中标后十天内办理房产交接日期为准，同时填写《经营性资产承租交接单》（附件 2）办理资产交接手续。原承租人中标的，按中标价续签合同。

7. 资产管理责任单位对到期的经营性资产，应采取有效措施，确保按期清场交房，包括：书面通知，延期交房停止水电供应服务，按新租金标准 120%追缴占用费，依法维权等。经营性资产租赁中途终止租赁、履约到期、逾期交房的，均应填写《经营性资产租赁终止交接单》（附件 3）。承租人有意续租

的，综合考虑其服从单位管理，按时缴纳房租水电费等诚信守约情况，同意缴纳不低于本轮合同期半年的房租作为清房押金，经资产管理责任单位同意可以暂不清场。如中标，押金自动转为租金结算；如不中标，从本轮合同约定交房之日起至清场日，按新中标租金标准的 120%按日计算收取占用费。

8. 经国资办会同相关部门审批同意后，下列情形可不通过公开招租：一是对于性质特殊或有特别用途的资产；二是出租给行政事业单位作为办公用房的资产；三是经批准的其他情形。

9. 对产权明晰、无遗留问题、无延期交房纠纷或新出租的经营性资产逐步试行网上拍租。

10. 拍卖中介机构接收委托对经营性国有资产进行拍租，应做好竞拍报名情况的保密；对所接收委托国有资产的拍租免收委托人的成交佣金，向买受人收取的佣金不得高于市公共资源交易中心规定的佣金标准。

三、租金收益

经营性资产租金实行收支两条线管理，资产管理责任单位开具非税收入汇缴联系单收取租金，缴入国资办专户，凭银行开具的入账通知书到国资办换取财政专用票据。国资办在扣除应纳税金后，按月将租金收入分解到各单位，分解结算方式不变。各单位将分解的租金收入列入单位预算安排相应支出，原则上以 2019 年租金分解收入为基数，以后年度按基数及上年租金超收分解数之和确定直接纳入单位收入预算。当年租金收

入未完成任务，相应调减支出。各行政事业单位资产出租信息应在年度政府资产报告中充分披露。

四、资格审查

为规范我市国有经营性资产租赁市场，对在我市范围内参加国有资产拍租的竞标人进行诚信资格审核，国资办建立失信名单台账，并定期公布失信名单，拍卖中介机构据以审核竞拍人资格。凡有下述行为记录的法人和自然人，六年内不得参加我市范围内国有资产的拍租拍卖竞标。起始时间从串标行为发生的竞拍时间、竞标人中标后应履约时间、承租人未履行合同时间计算。

1. 经查实竞拍人通过串标等违法行为取得承租资格，扰乱市场秩序，造成国有资产流失，取消其承租资格，没收竞拍保证金，依法追究法律责任，同时将该竞拍人纳入国有资产拍卖拍租失信名单。

2. 竞买人中标后不履约，取消其中标资格，纳入失信名单，其竞拍保证金不予退还，用于支付第一次拍卖该资产的佣金，余款补足再次拍卖低于原拍卖价款的差额，差额损失没有完全得到补偿的，国资办及资产管理责任单位保留进一步依法追偿损失的法律权利。

3. 承租人未履行合同内容，将资产转租给他人、不及时缴纳房租或发生到期拖延不交房等行为，纳入失信名单，资产管理责任单位收回资产经营权，追缴由此造成的损失。

五、监督检查

资产管理责任单位应如实提供拍租资料，明确专人加强经营性资产的日常管理，及时收取租金、水电费等。主管部门对所属单位经营性资产租金收取情况进行监督检查，对租金收取不及时或未能足额收取租金的，应责令单位收取同时追究相关责任人的责任，确保国有资产收益不流失。

严禁私自出租国有资产，严禁以任何形式私分、截留、挪用国有资产出租收入，严禁以任何方式在承租单位提取资金或开支费用。对违反本办法规定的单位和责任人，依据《财政违法行为处罚处分条例》、《江苏省财政监督条例》等法律法规进行处理；情节严重的，移送纪检监察部门；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

本通知从 2019 年 9 月 1 日起施行，各区（镇）、各市属国有企业经营性资产管理工作可参照执行。

- 附件：1.海安市市直行政事业单位经营性资产租赁审批表
2.经营性资产承租交接单
3.经营性资产租赁终止交接单

附件 1

海安市市直行政事业单位经营性资产租赁审批表

申报单位（签章）：

申报日期： 年 月 日

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	资产名称	详细地址	拟出租使用面积	房产证号	土地证号	分摊土地面积	上年度租金	申报出租年租金	拟出租期限（年）	限制用途	市国资办审核意见	
											出租期限（年）	年租金起拍价
1												
2												
3												
4												
合 计												
资产出租主要原因： 经办人： 联系电话： 单位负责人签字： （盖章） 年 月 日			主管部门审核意见 经办人： 负责人： （盖章） 年 月 日				市国有资产管理部門审核意见 经办人： 负责人： （盖章） 年 月 日					

说明：1. 附每宗资产年租金申报依据：上年租金合同、租金评估报告或相邻房产租金水平依据。

2. 本表一式四份。

附件 2

经营性资产承租交接单

根据 年 月 日公开拍租结果所签订的《租赁合同》，现将位于____（地址及资产名称）____资产使用权交付____（承租单位或人）____使用。____（承租单位或人）____对资产的结构现状、水电使用情况根据租赁合同已经了解并认可。

资产管理责任单位：（盖章）

经办人：

资产承租方签字：（盖章）

（此交接单一式两份，资产管理责任单位及资产承租方各一份）

附件 3

经营性资产租赁终止交接单

根据 月 日签定的《租赁合同》，（承租单位或人）
将位于（地址及资产名称）资产使用权移交（资产管理
责任单位名称）。

出租房屋的使用保护现状：（包括地面、墙面、门、窗等情
况；水、电及租金结算情况）

资产管理责任单位：（盖章）

经办人：

资产承租方签字：（盖章）

交接日期：年 月 日

（此交接单一式两份，资产管理责任单位及资产承租方各一份）

抄 送：市委各部门、各直属单位，市人大常委会办公室，市政协
办公室，市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。

海安市人民政府办公室

2019年8月23日印发
